

Sumario

SUMARIO	1
ANEXO A: EL FUTURO DE LAS MICRORESIDENCIAS	2
ANEXO B: MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	10
B.1 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LA RESIDENCIA.....	10
B.2 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LOS PISOS TUTELADOS.....	16
B.3 FUENTES DE LOS DATOS	16
ANEXO C: CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CATALUÑA	18
C.1 PASILLOS PUERTAS Y ESCALONES.....	18
C.2 ASCENSORES	20
C.3 RAMPAS	21
C.4 ESCALERAS.....	23
C.5 SERVICIOS HIGIÉNICOS	23
C.6 DORMITORIOS	24
ANEXO D: EL SECTOR RESIDENCIAL EN ESPAÑA	25
D.1 SERVICIOS SOCIALES PARA PERSONAS MAYORES	25
D.2 CUIDADORES INFORMALES	28
ANEXO E: PRESUPUESTO	31
E.1 INTRODUCCIÓN	31
E.2 GASTOS DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO	31
E.3 GASTOS DIVERSOS	32
E.4 GASTOS TOTALES DEL PROYECTO.....	33
ANEXO F: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	34
F.1 SOCIEDAD PROPIETARIA	34
F.2 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO ESTÁNDAR.....	46
F.3 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO PESIMISTA	59
F.4 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO OPTIMISTA	71
F.5 PRECIO MÍNIMO	83



ANEXO A: EL FUTURO DE LAS MICRORESIDENCIAS

Antes que nada, es preciso dar a conocer qué se entiende por una microresidencia.

Etimológicamente hablando, una microresidencia es una residencia geriátrica pequeña que podríamos estimar con una capacidad inferior a 25 plazas. Esta es una definición excesivamente simple y reducida que tiene el inconveniente de no darnos luz sobre aquellos aspectos que lleva aparejada siempre una microresidencia.

Así pues, ampliando la definición, podríamos decir que una microresidencia es una residencia geriátrica con una capacidad inferior a 25 plazas ubicada en una infraestructura arquitectónica primitiva no diseñada para ese uso, pero que posteriormente se ha rehabilitado para la atención de personas mayores y con una estructura organizativa catalogada por Henry Mintzberg de “estructura simple”.

Cuando hablo de estructura organizativa simple no estoy emitiendo ningún juicio de valor. Hay estructuras organizativas simples ejemplares en el mundo de la empresa, y en cambio hay estructuras de burocracia profesional, divisional o adhocracias – por poner otros ejemplos- que son perfectos desastres en el sector de las empresas.

La estructura simple –según Henry Mintzberg- se caracteriza ante todo por la falta de elaboración. Generalmente, dispone de una tecnoestructura mínima o incluso nula, de un reducido staff de apoyo, una división poco estricta del trabajo, una diferenciación mínima entre unidades, y una pequeña jerarquía directiva. Presenta poco comportamiento formalizado, haciendo mínimo uso de la planificación, de la preparación y de los dispositivos de enlace. Es principalmente orgánica. Suele evitar el uso de todo dispositivo estructural formal y minimiza su dependencia sobre especialistas de staff, los cuales suelen contratarse únicamente cuando surge la necesidad, sin quedar incorporados permanentemente a la organización. La coordinación se obtiene principalmente mediante la supervisión directa. Los flujos de información, por su parte, atraviesan informalmente la estructura, produciéndose la mayoría de ellos entre el director general y los demás miembros. El flujo de trabajo también suele ser flexible, dado que son relativamente poco especializadas e intercambiables las tareas del núcleo de operaciones. Lo es asimismo la toma de decisiones, dado que la centralización del



poder permite una rápida reacción. Las

decisiones estratégicas, administrativas y operativas pueden coordinarse con precisión, dado que un solo individuo vigila de cerca su conjunto. Una de las grandes ventajas de la estructura simple es su sentido de misión. Muchas personas disfrutan trabajando en una organización pequeña e íntima, cuyo líder –a menudo carismático- sabe hacia dónde la dirige. Los empleados pueden identificarse profundamente con una organización de esta índole. Así, Worthy escribe acerca del “sistema social mejor integrado” de las organizaciones pequeñas; a los empleados les resulta más fácil relacionarse tanto entre sí como con el director general. Hay menos personas, menos niveles de jerarquía organizativa y una menor subdivisión diminuta del trabajo. Le resulta más fácil al empleado adaptarse a un sistema tanto más sencillo y hallar dentro del mismo su lugar. Su trabajo reviste un mayor significado porque tanto él como los demás pueden ver claramente su relación e importancia de cara a las demás funciones y a la organización en su totalidad.

Hay otra variable de carácter sociológico y es que las microresidencias proliferan en los núcleos urbanos, y si éstos son grandes, aún más. La microresidencia existe en Barcelona, París, Bruselas y Roma. Obedece, en primer lugar, a que en los núcleos urbanos existen pisos amplios o antiguas casas de veraneo, que por sus medidas y problemas de mantenimiento, han quedado obsoletas para poder ser utilizadas como viviendas familiares.

Por otro lado, la microresidencia, al estar en el núcleo urbano, está cerca del futuro cliente, porque lo cierto es que las familias comúnmente prefieren una residencia geriátrica próxima al domicilio habitual para facilitar las visitas.

Vemos, entonces, que las cuatro variables más importantes que inciden en la microresidencia son:

- a) capacidad inferior a 25 plazas
- b) infraestructura rehabilitada sobre un proyecto arquitectónico ajeno a su uso primitivo
- c) estructura organizativa simple, y



d) generalmente, ubicada en el núcleo urbano.

Problemas y ventajas de las microresidencias

a) Sobre la capacidad reducida, se presenta el problema que el personal de atención directa, en especial los gerocultores del turno de noche no está optimizados. La normativa actual reconoce unos mínimos de 1 gerocultor/a nocturno y otro localizable sobre 35 plazas, en consecuencia, la diferencia entre el número de plazas y las 35 aceptadas, supone una pérdida de competitividad y una disminución importante sobre la optimización del personal de atención directa nocturno. Lo mismo ocurre con los servicios de limpieza, lavandería y cocina. Las 1.800 horas anuales del convenio laboral del año 2001 sobran para estos empleados en una estructura pequeña.

También la capacidad reducida castiga la dedicación de los profesionales, los cuales tienen que trabajar a tiempo parcial, y éstos sufren los rigores de dedicar, a veces, más tiempo para trasladarse de centro a centro que la intervención profesional que puedan dedicar a cada residencia.

b) En cuanto a la infraestructura, éste es el gran inconveniente. También es cierto que hay centros grandes y medianos que han sido habilitados en infraestructuras primitivas diferentes a la inicial por la cual habían sido contruidos, verbigracia: conventos, colegios, orfelinatos, clínicas privadas, etc., pero las residencias grandes o medianas no arrastran los problemas anteriormente citados de la imposibilidad de optimizar el personal.

La infraestructura condiciona de forma total y absoluta el trabajo asistencial.

Las barreras arquitectónicas son handicaps importantes para un buen desarrollo del trabajo. Creo que no hace falta extenderme sobre el tema.

Además, las microresidencias adolecen de una falta de espacio importante.

Con la necesidad de aumentar el número de plazas para rentabilizar la inversión, se han dejado los espacios comunes en los mínimos que marca la normativa (2 m² por persona), así como hay una falta de espacio para almacenes, despachos, sala de actividades, fisioterapia, etc..



De hecho, el gran problema de las microresidencias es la infraestructura.

c) Respecto a la estructura organizativa simple no forzosamente supone un inconveniente. La estructura simple es la organización que arroja menos conflictividad laboral, dada la distancia corta entre el empresario y los trabajadores. Los canales de comunicación son ágiles y el contenido de la comunicación, por lo general, llega sin distorsiones.

Por otro lado, los trabajadores en una unidad organizativa simple se sienten más implicados y motivados en su lugar de trabajo, lo cual da unos resultados muy buenos.

Bien cierto es que el nivel de absentismo laboral es inferior en los centros pequeños y las organizaciones sindicales no tienen representación en los mismos. A los sindicatos les interesaría intervenir en las microresidencias, pero hay que reconocer que no existe un caldo de cultivo que promocioe el movimiento sindical.

El inconveniente de las organizaciones simple radica fundamentalmente en la figura del empresario, el cual si carece de condiciones para ser un buen líder con todas las virtudes precisas: empatía, emprendedor, responsable, capacidad organizativa y muchas más, entonces fracasa estrepitosamente la empresa.

d) En cuanto a la variable de la ubicación en el núcleo urbano, ésta sí que es una ventaja importante. La mayoría de los problemas sociales florecen en las ciudades, y si son grandes, éstos se multiplican. Así pues, las necesidades sociales se hacen más patentes en las ciudades que en los pueblos, donde las redes familiares, de amistad y de vecindad son más extensas.

Por otro lado, ya he dicho que las familias quieren estar cerca de sus ancianos, y la pluralidad de microresidencias diseminadas por todos los barrios de las ciudades facilitan en gran medida esa necesidad de proximidad.

Un inconveniente que tienen las microresidencias ubicadas en pisos grandes dentro de los núcleos urbanos es la mala relación que mantienen con los vecinos del inmueble.

Todos los ciudadanos están de acuerdo en disponer de una buena red de servicios sociales, pero los quieren lejos de su propio domicilio. No tan sólo no les gusta tener residencias



geriátricas en el propio edificio, sino también sufren los rigores de las quejas y denuncias los centros de desintoxicación para drogodependientes, los pisos tutelados para deficientes psíquicos y los centros de acogida para mujeres maltratadas.

Lo cierto es que la solidaridad humana brilla por su ausencia y todos estos centros son víctimas, incluso, de agresiones, que han acabado en denuncias a la policía nacional.

Una ventaja de las microresidencias es que los residentes manifiestan un mayor índice de satisfacción que los residentes de las residencias medianas o grandes. Y éste es un dato recogido en la encuesta elaborada por el ICASS y presentada públicamente a principios del año 2001.

Ahora bien, las microresidencias existen y, en estos momentos, cumplen una función social, pero sobre todas ellas planea una gran amenaza. Me refiero a que comienzan a crecer las exigencias de los clientes actuales y más la de los futuros clientes; y en especial, sobre todo en el campo de las infraestructuras. La microresidencia está ligada a una infraestructura obsoleta, y ahí es donde radica su gran punto débil.

¿Qué hacer, pues, con las microresidencias?

Entiendo que dejarlas morir con lentitud es injusto. Siempre que muere una empresa, mueren esfuerzos, cultura de trabajo, empleos y capital.

Desde este foro planteo una propuesta que entiendo es viable, si bien conlleva la voluntad de cooperación de todos los agentes implicados. En primer lugar, se trataría de utilizar suelo urbanizable con la calificación urbanística para servicios –no soy una entendida en el tema– preferiblemente de propiedad municipal para reducir costes económicos.

Los ayuntamientos, previo concurso u otra modalidad, ofrecerían esos solares a una empresa inmobiliaria que conociese en profundidad las necesidades arquitectónicas de un edificio concebido para residencia geriátrica.

La empresa inmobiliaria construiría un edificio, mediante el pago al consistorio de un canon



anual y a revertir la propiedad del edificio a 50 años.

El edificio tendría que tener en cada planta una residencia de 30 plazas como mínimo, con habitaciones, WC, comedor, almacén, despacho y sala de estar.

Habría una planta baja y semisótano (si fuera necesario) con una recepción, cocina, lavandería, gimnasio para rehabilitación y todas las dependencias que fueran precisas, incluidos ascensores y calefacción central.

Se trataría básicamente de crear residencias pequeñas diferenciadas en cada planta con 30 plazas (a lo sumo 35) y con unos servicios comunes de recepción, cocina, limpieza, lavandería, fisioterapia y enfermería las 24 horas.

Cada residencia pagaría un alquiler mensual a la empresa inmobiliaria y otro pago mensual diferenciado por los servicios de recepción, fisioterapia, enfermería, lavandería, limpieza y las comidas consumidas. Naturalmente, la gestión de estos servicios comunes correspondería a una empresa que se haría cargo de las responsabilidades y a cambio recibiría la cantidad que correspondiese a cada residencia.

Cada residencia actuaría a nivel de gestión y titularidad de forma autónoma, contratando servicios comunes antes descritos y su propio personal de atención directa, así como los profesionales que quisiese excepto enfermería y fisioterapia.

¿Quién tendría acceso a estas residencias?

Pues los actuales propietarios de las microresidencias podrían trasladarse de los pisos que ocupan actualmente a la nueva residencia, en el bien entendido que se comprometen a abandonar las antiguas dependencias y no utilizarlas ni traspasarlas como negocio.

Indudablemente, si una microresidencia tiene en la actualidad 18 plazas, para trasladarse, tendría que “comprar” 12 plazas a otra residencia pequeña, para poder acceder a la nueva residencia.



Se trata fundamentalmente de cerrar pisos que en la actualidad presentan deficiencias a nivel de barreras arquitectónicas y cambiar esas infraestructuras por unas nuevas con todas las comodidades.

Indudablemente, estas nuevas residencias tendrían que comprometerse a ser centros colaboradores del ICASS, ya que dado que se construye sobre un suelo municipal, esa ventaja debe repercutir directamente en el ciudadano.

Si una microresidencia no quiere acceder a este plan, está en su perfecto derecho.

No hay obligación de participar en el mismo, pero evidentemente, que luego no se queje de que los efectos de la modernización de las infraestructuras y otros cambios les han perjudicado.

Así pues, este proyecto supone:

- 1.- La ampliación de plazas públicas.
- 2.- La mejora de la calidad asistencial a los ancianos.
- 3.- El aprovechamiento de solares municipales.
- 4.- El fin de las infraestructuras obsoletas.
- 5.- El crecimiento del sector inmobiliario.
- 6.- La especialización y profesionalización del sector.
- 7.- La garantía del mantenimiento de los empleos del sector.

Y todo sin cargo económico alguno para la administración estatal, autonómica o municipal.

Los agentes implicados serían finalmente:



1.- La administración local

2.- La empresa inmobiliaria

3.- La empresa de gestión

4.- Las microresidencias actuales.



ANEXO B: MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

B.1 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LA RESIDENCIA

	PRODUCTO	CANT TOTAL	REF	1. DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO	INVERSION
HABITACIÓN	Cama	80	Ref: Cael- Joven Combi.	Cama husillo + visagra de 4 patas de 40 cms sin ruedas. Iva 7% no incluido. Portes pagados.	217,74	17.419,20
	Cama geriátrica	20	Ref: 701-01	Cama geriátrica 190X90 cms. Somier eléctrico (4 planos). Patas regulables en altura manualmente (40-60 cms). Incluye cabecero, piecero y barandillas en madera. Iva 7% no incluido. Portes pagados, no instalación.	545,09	10.901,80
	Colchón	120	Ref: 1140	Fabricado en poliruretano HR perforado, autoextensible al fuego según Norma UNE 53127. Higiénico y antialérgico, lavable y desinfectable, transpirable, previene las escaras, atérmico y ergonómico. Portes pagados.Iva 7% no incluido.	174,29	20.914,80
	Armario	100 ANEB ODA		Armario madera individual con cómoda 180*80*50	95,00	9.500,00
	Silla	80	Ref: 580-47	Butaca ergonómica de 1 plaza de respaldo bajo. Estructura en madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos tapizados en tejidos vinílicos(ignífugos, fácilmente lavables, altamente resistentes). Asiento regulable en profundidad (6 posiciones). Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	192,75	15.420,00
	Lámpara	100 HAGE L		Lampara de mesa 25W	4,95	495,00



	Mesita noche	100	Ref: 730-00	Mesilla de noche. Parte superior con cajón y parte inferior con puerta y una balda interior. Bordes y cantos redondeados. Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	120,00	12.000,00
RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN	Sillas	10				0,00
	Mesas	2	Ref: 740-00	Mesa escritorio. Estructura de madera de haya de primera calidad. Tapas en rechapado de haya. Dos cajones. Bordes y cantos redondeados. Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	164,20	328,40
	Estanterías	2	ENET RI	Estantería metálica 158*33	49,95	99,90
	Archivadores	2	STUR E	Cajonera con 6 cajones	42,00	84,00
	Ordenadores	2	HP PAVILION 443		2.499,00	4.998,00
	Fax/impresoras	1	HP Officejet PSC750			0,00
SALAS DE LECTURA	Sofás	10	Ref: 580-76	Butaca de dos plazas. Estructura en madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos. Tapizados en tejidos vinílicos (ignífugos, fácilmente lavables, altamente resistentes).Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación	344,70	3.447,00



	Sillas	10	Ref: 480-14	Silla ergonómica con brazos rectos. En madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos tapizados en tejidos vinílicos(ignífugos, fácilmente lavables, altamente resistentes).Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación	125,39	1.253,90
	Estanterías	2	STUR E	Cajonera con 6 cajones	42,00	84,00
	Mesas	4	Mesa baja centro	Mesa baja de 100X70X60 cms. Estructura en madera de haya de primera calidad. Cuatro patas cuadradas. Tapa en rechapado de haya. Bordes y cantos redondeados. Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	147,26	589,04
SALAS DE AUDIO Y VIDEO	Sofás	5	Ref: 580-56A	Butaca ergonómica de 1 plaza de respaldo alto abatible en cuatro posiciones. Asiento elevable en tres posiciones y regulable en profundidad. Estructura en madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos tapizados en tejidos vinílicos (ingnífugos, fácilmente lavables, altamentente resistentes). Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	315,03	1.575,15
	Sillas	5	Ref: 480-14	Silla ergonómica con brazos rectos. En madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos tapizados en tejidos vinílicos(ignífugos, fácilmente lavables, altamente resistentes).Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación	125,39	626,95
	Estanterías					0,00
	Equipo audio	1		Home Cinema HARMAN VIETA	1.099,00	1.099,00
	TV	1		Pantalla SAMSUNG	1.500,00	1.500,00
	Vídeo	1				0,00



SALA DE VISITAS	Sillas	10	HUSAR		120,30	1.203,00
	Mesitas	3	Mesa baja centro	Mesa baja de 100X70X60 cms. Estructura en madera de haya de primera calidad. Cuatro patas cuadradas. Tapa en rechapado de haya. Bordes y cantos redondeados. Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	147,26	441,78
GIMNASIO		1			12.000,00	12.000,00
COMEDOR	Mesas	25	Ref: 667-31	Mesa de 90*90*75 cms. 4 plazas. Estructura en madera de haya de primera calidad. Sin cerco para facilitar el acceso de sillas de ruedas. Tapas en rechapado de haya. Bordes y cantos redondeados. Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación.	161,44	4.036,00
	Sillas	100	Ref: 480-14	Silla ergonómica con brazos rectos. En madera de haya de primera calidad. Asiento y respaldo ergonómicos tapizados en tejidos vinílicos(ignífugos, fácilmente lavables, altamente resistentes).Iva 16% no incluido. Portes pagados, no instalación	125,39	12.539,00
LENCERIA	Almohada	100	Ref: Promostar	Funda en poliéster/algodón. Relleno de barras de poliéster, con una densidad de 25 Kg. Peso 450 gramos/m2. Lavado a 90°. Dimensiones 40X90 cms. Iva 16%no incluido. Compras >1500€ portes pagados, <1500€ portes cargados en factura.	7,20	720,00
	Colcha	100		Colcha de Piqué para cama de 90, dimensiones 1.75*2.70. Iva 16% no incluido. Portes pagados.	25,36	2.536,00
	Cubremanterol	50		Cubre mantel crepe (50/50 Poliéster/Algodón), color pálido. Dimensiones 125*125. Iva 16% no incluido. Portes pagados.	5,38	269,00



Funda colchón	100		Blanco. Endución de tejido Trevira ignífugo con un 55% poliuretano 45% poliestter. Peso 145 grs/m2. Con cuatro ajustables en las esquinas. impermeable, con un tratamiento antibacteriostático y antimicrobiótico. Lavable a 90°. Dimensiones 90*190*18 cms. Iva 16% no incluido. Pedidos >1500€, portes pagados <1500€ portes cargados en factura.	30,00	3.000,00
Funda almohada	100		Blanco. 100% algodón y peso 150grs/m2. Doble embozo de 5 cms. Dimensiones 45X110 cms. Iva 16% no incluido. Compras >1500€ portes pagados, <1500€ portes cargados en factura.	2,40	240,00
Manta	100		Manta de pelo acrílica 100%, para cama de 90. Iva 16% no incluido. Portes pagados.	12,90	1.290,00
Sábanas	100		Blanco. 100% algodón y peso 150 grs/m2. 28 Hilos en Urdimbre. NM 1/40 algodón. 26 Hilos en Trama. NM 1/40 algodón. Resistencia: Urdimbre 31 Kg. Trama 31 Kg. Dobladillo simple 5/5. Dimensiones 160X280 cms. Iva 16% no incluido. Compras >1500€ portes pagados, <1500€ portes cargados en factura.	6,00	600,00
Servilleta	100		Servilleta crepe (50/50 Poliéster/Algodón), color pálido. Dimensiones 50*50. Iva 16% no incluido. Portes pagados.	0,90	90,00
Toalla baño	150		Toalla baño. 100% algodón y peso de 400 grs/m2. Toalla blanca de trenza en dos bandas. Dimensiones 70X140 cms. Iva 16% no incluido. Compras >1500€ portes pagados, <1500€ portes cargados en factura. Posibilidad de anagrama en pedidos superiores a 300 unidades.	4,80	720,00



	Toalla lavabo	150		100% algodón y peso 400 grs/m2 Toalla blanca con trenza en dos bandas. Dimensiones 50X100 cms. Iva 16% no incluido. Compras >1500€ portes pagados, <1500€ portes cargados en factura. Posibilidad de anagrama en pedidos superiores a 300 unidades.	2,10	315,00
VAJILLA						
	Platos	150			2,40	360,00
	Vasos	150			0,75	112,50
	Cubertería	150			12,00	1.800,00
	Otros	50			1,00	50,00
COCINA		1	DAVINI ASL		42.000,00	42.000,00
LAVANDERIA			POLIM ATIC	Proceso para 40-50 Kg./h. Espacio de 35 m2	6.000,00	6.000,00
	Lavacentrifuga	2				
	Secadoras	1				
	Calandra	1				
OTROS				Guardería, peluquería, enfermería	10%	19.265,00



B.2 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LOS PISOS TUTELADOS

DENOMINACION	REFERENCIA	CANTIDAD * piso	PRECIO * piso	TOTAL
Sofá 2 plazas	EKTORP	1		
Mesita	JUSSI	1		
Mesa salón	HUSAR	1		
Sillas	HUSAR	4		
Mueble comedor	HUSAR	1		
Cama	SULTAN	1		
Armario	NORDNES	1		
Lampara	NOT	1		
Lamparas noche	KVINTOL	2		
Cajonera	KURS	1		
Combinación	HUSAR	1		
			2.905,00	49.385,00

Espacios comunes			10.061,00	10.061,00
------------------	--	--	-----------	-----------

Recepción, administración	Sillas	2	182,75	182,75
	Mesas	1	164,20	164,20

B.3 FUENTES DE LOS DATOS

Las fuentes para la obtención de los precios del equipamiento y mobiliario han sido las



siguientes:

- **AMMA RECURSOS ASISTENCIALES:** Equipamiento y mobiliario específico para residencias de la tercera edad.
- **DAVINIA.S.L:** Empresa dedicada a la venta de equipamiento para cocinas industriales.
- **POLIMATIC:** Empresa dedicada a la venta y distribución de sistemas de lavado y lavandería industrial.
- **DECATHLON:** Equipamiento para el gimnasio
- **IKEA:** Mobiliario para las zonas de recepción, salas de espera y pisos tutelados.
- **EL CORTE INGLÉS:** Electrodomésticos y equipo informático.



ANEXO C: CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CATALUÑA

C.1 PASILLOS PUERTAS Y ESCALONES

ITINERARIO ADAPTADO

- Debe tener un ancho mínimo de 0.90 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2.10 m.
- En los cambios de dirección, el ancho de paso debe permitir un círculo de 1.20m de diámetro.
- En cada planta del itinerario adaptado de un edificio, debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1.50m. de diámetro.
- El pavimento es antideslizante.
- Las puertas deben tener un ancho mínimo de 0.80m. y una altura mínima de 2m.
- En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas habrá de tener un ancho mínimo de 0.80m.
- En ambas partes de una puerta debe existir un espacio libre sin ser barrido por la apertura de la puerta, donde se pueda inscribir un círculo de 1.50m. de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor).
- Los pomos de las puertas, se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.



- Cuando las puertas sean de cristal, a excepción que fuere una cristal de seguridad, tendrán un zócalo inferior a 30cm de altura, como mínimo. A efectos visuales debe tener una franja horizontal de 5 cm de ancho, como mínimo, colocada a 1.50m de altura y con un marcado contraste de color.
- No debe haber ninguna escalera o escalón aislado.
- Se admite, en el acceso del edificio, un desnivel no superior a 2cm, y se redondeará el borde a un máximo de 45°.

ITINERARIO PRACTICABLE

- Debe tener un ancho mínimo de 0.90 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2.10 m.
- En los cambios de dirección, la anchura de paso debe permitir un círculo de 1.20 m. de diámetro.
- Las puertas deben tener como mínimo una anchura de 0.80 m. y una altura mínima de 2m.
- En ambos lados de una puerta existe un espacio libre sin ser barrido por la apertura de la puerta donde se puede inscribir un círculo de 1.20m. de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor).
- Los pomos de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.
- En ambos lados de un escalón hay un espacio libre llano con una profundidad mínima de 1.20 m. La altura máxima de estos escalones es de 14 cm.



- En los edificios en los que según la normativa sea obligatorio el ascensor, sólo se admitirá en el itinerario la existencia de un escalón de 12 cm. de altura como máximo, en la entrada del edificio.

C.2 ASCENSORES

ITINERARIO ADAPTADO

- La cabina del ascensor tiene unas dimensiones de 1.40 m. en el sentido de acceso y de 1.10 m. en el sentido perpendicular.
- Dispone de pasamanos a una altura entre 0.90 y 0.95 m. Han de tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 3 y 5 cm. separado, como mínimo, 4 cm. de los parámetros verticales.
- Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas.
- Tienen un ancho mínimo de 0.80 m.
- Delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1.50m.
- Los botones de mando tanto de la cabina como del rellano han de colocarse entre 1.00 m. y 1.40 m. de altura respecto el suelo.
- Los botones de mando deben tener la numeración en Braille o en relieve.
- Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta ha de haber un número en alto relieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10x10 cm. y a una altura de 1.40 m. del suelo.



ITINERARIO ADAPTABLE

- La cabina del ascensor debe tener, como mínimo, unas dimensiones de 1.20 m. en el sentido de acceso, de 0.90 m. en el sentido perpendicular y una superficie mínima de 1.20 m.
- Las puertas de la cabina son automáticas, mientras que las del recinto pueden ser manuales.
- Tienen una anchura mínima de 0.80 m.
- En el espacio situado delante de las puertas del ascensor, se debe poder inscribir un círculo de 1.20 m. de diámetro sin ser barrido por la abertura de la puerta.
- Los botones de mando tanto de la cabina como del rellano se han de colocar entre 1.00 m. y 1.40 m. de altura respecto el suelo.

C.3 RAMPAS

ITINERARIO ADAPTADO

- Las pendientes longitudinales de las rampas son:
- Tramos de menos de 3 m. de largo; 12% de pendiente máximo.
- Tramos entre 3 y 10 m. de largo; 10% de pendiente máximo.
- Tramos de más de 10 m. de largo; 8% de pendiente máximo.
- El largo de cada tramo de rampa es como máximo de 20 m. En la unión de tramos



de diferentes pendientes se colocan rellanos intermedios. Los rellanos intermedios han de tener un largo mínimo en la dirección de circulación de 1.50 m.

- En el inicio y en el final de cada tramo de rampa, hay un rellano de 1.50 m. de largo como mínimo.
- Se admite un pendiente transversal máximo del 2% en rampas exteriores.
- Las rampas disponen de barandillas en ambos lados. Asimismo, deben de estar limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de como mínimo 10 cm. por encima del suelo, para evitar la salida accidental de ruedas y bastones.
- Los posamanos de las barandillas están situados a una altura de entre 0.90 y 0.95 m, y tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 3 y 5 cm. separado, como mínimo, 4 cm. de los parámetros verticales.

ITINERARIO PRACTICABLE

- Las rampas han de tener una pendiente máxima del 12%.
- Con un largo máximo sin rellano de 10 m.
- En los dos extremos de una rampa hay un espacio libre con una profundidad de 1.20m.
- Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores.
- Como mínimo, en un lado de una rampa ha de existir un pasamanos a una altura de entre 0.90 y 0.95 m.



C.4 ESCALERAS

- No se definen escaleras practicables, por eso todas las escaleras en edificios nuevos de uso público deben ser adaptadas.
- Las escaleras de uso público deben cumplir las condiciones siguientes:
- La altura máxima del escalón es de 16cms. y la profundidad mínima, de 30 cm (en los escalones con proyección en planta no recta ha de tener una dimensión mínima de profundidad de 30 cm a 40 cm por la parte interior).
- La profundidad no presenta discontinuidades donde se une con la altura..
- El ancho de paso útil es igual o superior a 1.00 m.
- El número máximo de escalones seguidos, sin rellano intermedio, es de 12.
- Los rellanos intermedios tienen un largo mínimo de 1.20 m.
- Se dispone de pasamanos en ambos lados.
- Las barandillas de las escaleras tienen una altura de entre 0.90 y 0.95 m. Los pasamanos de la escalera tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionamiento equivalente a la de un tubo redondo de diámetro entre 3 cm y 5 cm, separado, como mínimo, 4 cm de los parámetros verticales.

C.5 SERVICIOS HIGIÉNICOS

- No se definen servicios higiénicos practicables, sólo adaptados.



- Es recomendable que haya como mínimo un servicio por planta.
- Condiciones concretas: punto 2.4.3 del anexo.

C.6 DORMITORIOS

- No se define el dormitorio practicable, sólo adaptado.
- Condiciones concretas: punto 2.4.4 del anexo.
- La cantidad mínima de plazas de uso público adaptadas son las siguientes:
 - * De 50 a 100 plazas residenciales: 2 plazas son adaptadas.
 - * De 101 a 150 plazas residenciales: 4 plazas son adaptadas.
 - * De 151 a 200 plazas residenciales: 6 plazas adaptadas.
 - * Más de 200 plazas residenciales: 8 plazas adaptadas.



ANEXO D:EL SECTOR RESIDENCIAL EN ESPAÑA

D.1 SERVICIOS SOCIALES PARA PERSONAS MAYORES

D.1.1 Plazas residenciales

En enero de 1999 se contabilizaban en España 198.358 plazas residenciales, lo que supone un índice de cobertura de 3,20 % sobre la población > de 65 años (Tabla D.1).

De ellas algo más de 78.000 son públicas. El resto, aproximadamente un 65%, pertenecen al ámbito estrictamente privado. Esta puntualización ofrece una perspectiva realista del esfuerzo personal y familiar de las personas mayores que, necesitadas de este recurso, deben

Ámbito territorial	> 65 años	Centros	Total plazas	Ratio >65
Andalucía	951.000	533	32.364	3,40
Aragón	238.500	197	10.353	4,34
Ppdo. de Asturias	211.900	146	6.473	3,05
Islas Baleares*	112.800	21	2.005	1,78
Canarias	167.200	102	3.395	2,03
Cantabria	92.800	43	3.433	3,70
Castilla-La Mancha	318.800	148	10.855	3,40
Castilla y León	511.400	454	25.486	4,98
Cataluña*	989.200	1.028	38.439	3,89
Comunidad Valenciana*	613.600	195	10.891	1,77
Extremadura	181.100	72	4.614	2,55
Galicia	501.800	97	8.985	1,79
Comunidad de Madrid	687.900	328	20.934	3,04
Región de Murcia	148.700	38	2.926	1,97
Navarra	87.500	58	3.972	4,54
País Vasco	321.900	229	10.491	3,26
La Rioja	47.400	26	2.405	5,07
Ciudad de Ceuta	7.100	3	104	1,46
Ciudad de Melilla	5.700	2	233	4,09
ESPAÑA	6.196.300	3.720	198.358	3,20

Tabla D.1- Datos globales sobre centros y plazas residenciales para mayores en España. Enero de 1999

costeárselo con sus propios medios.



Los datos disponibles sobre las características de estas plazas residenciales nos indican que es necesaria la realización de un esfuerzo importante en los próximos años para que la mayoría de ellas sean accesibles a las personas en situación de dependencia, muy especialmente a las personas que padecen deterioro cognitivo. El grado de implantación de este servicios en las CCAA es desigual. (Figura D.1.)

El desarrollo de servicios de sistemas alternativos de alojamiento empieza a tener una presencia significativa en la mayoría de las Comunidades Autónomas. Así, disponemos de unas 1.700 plazas de estancias temporales y 3.052 de viviendas públicas tuteladas.

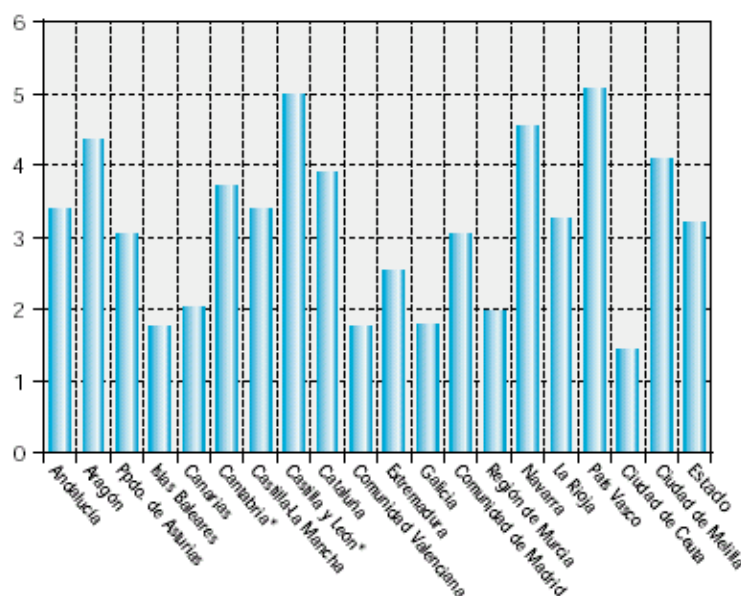


Figura D.1 – Atención residencial. Datos globales sobre centros y plazas residenciales para mayores en España. Enero de 1999

D.1.2 El servicio de Ayuda a Domicilio

El Servicio de Ayuda a Domicilio alcanzó en estas mismas fechas un índice de cobertura de un 1,82%, lo que supone la existencia de 112.797 usuarios (Tabla D.2.)



La información facilitada por las diferentes CCAA y Diputaciones Forales Vascas nos indican que algunas localidades no estarían incluidas en esta cuantificación.

Ámbito territorial	> 65 años	Nºusuarios > 65	Ratio > 65
Andalucía*	951.000	17.028	1,79
Aragón	238.500	6.008	2,52
Ppdo de Asturias	211.900	3.195	1,51
Islas Baleares*	112.800	2.575	2,28
Canarias	167.200	3.179	1,9
Cantabria*	92.800	1.399	1,51
Castilla –La Mancha	318.800	8.091	2,54
Castilla y León*	511.400	10.904	2,13
Cataluña	989.200	12.195	1,23
Comunidad Valenciana	613.600	4.805	0,78
Extremadura	181.100	8.500	4,69
Galicia	501.800	5.817	1,16
Comunidad de Madrid	687.900	13.649	1,98
Región de Murcia	148.700	2.134	1,44
Navarra	87.500	2.915	3,33
La Rioja	47.400	1.089	2,3
Pais Vasco	321.900	8.897	2,76
Ciudad de Ceuta	7.100	198	2,79
Ciudad de Melilla	5.700	219	3,84
ESPAÑA	6.196.300	112.797	1,82

Tabla D.2 – El servicio público de ayuda a domicilio para las personas mayores en España. Enero de 1999.

La desigualdad interautonómica parece una característica común de todos los servicios: en su grado de implantación y desarrollo, costes, soporte normativo y otras características específicas, como la intensidad o los contenidos del SAD. Algunas CCAA centran este servicio en las tareas domésticas, mientras que otras dedican la mayor parte de su esfuerzo presupuestario a los cuidados personales. En definitiva estamos ante una oferta de Servicios Sociales que ofrece diferencias significativas entre sus CCAA. (Figura D.2.)



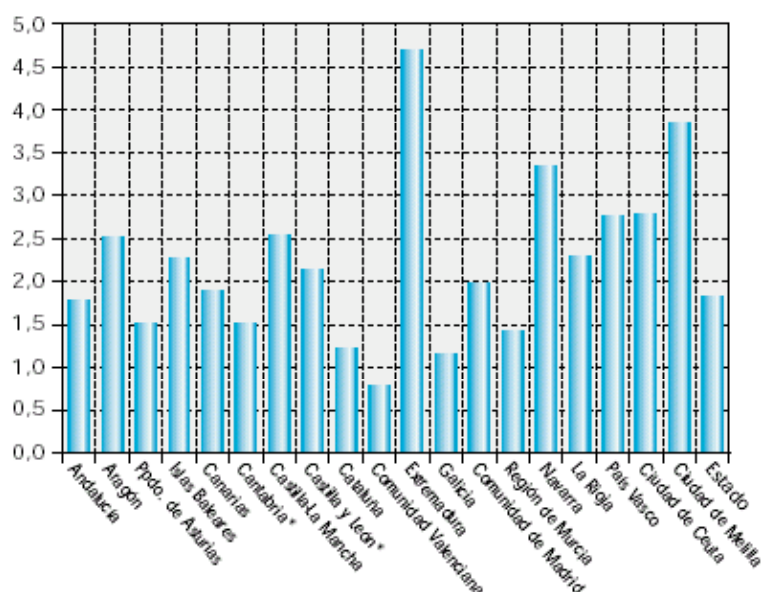


Figura D.2 – El servicio público de ayuda a domicilio para las personas mayores en España. Enero 1999

D.1.3 Otros Servicios

A pesar de que el grado de implantación y desarrollo de los servicios sociales en España es aún insuficiente, por debajo de las ratios europeas, este sector ha experimentado un notable avance en la década de los 90. Algunos recursos, como los Centros de Día o la Teleasistencia, eran prácticamente desconocidos a principios de los 80. Actualmente podemos contabilizar mas de 7.000 plazas para personas dependientes en estos centros y 50.000 usuarios de teleasistencia, disponible en la mayoría de nuestros municipios.

D.2 CUIDADORES INFORMALES

Las cifras de personas mayores que necesitan ayuda varían sensiblemente en función de su gravedad. En términos generales, y desde una cuantificación muy amplia, el 28% de los > de 65 años declaran necesitar algún tipo de ayuda o cuidados especiales (Figura D.3). Los que reciben ayuda son fundamentalmente mujeres (69,3%). La viudedad es la característica predominante en el sector cuidados.





Figura D.3 – Número de personas mayores necesitadas de cuidados o atenciones especiales. España, 1997

Es conocido que nuestro país dispone de un sólido sistema de apoyo informal, en su mayoría familiar, en el que las mujeres, y sobre todo las hijas, realizan las tareas de cuidado, en la mayoría de los casos a diario.

El perfil de la cuidadora (82%) es una mujer adulta (45-64 años) en doble proporción que en el resto de las edades, con escaso nivel de instrucción y dedicada a las actividades domésticas. Situación que cambiará en los próximos años de forma radical. El desafío futuro para los cuidados de los adultos de hoy debería obligar a una mejor integración y coordinación de los servicios formales y de la ayuda informal que garantice un nivel de atención digna y equilibrada para todos, personas dependientes y cuidadores.



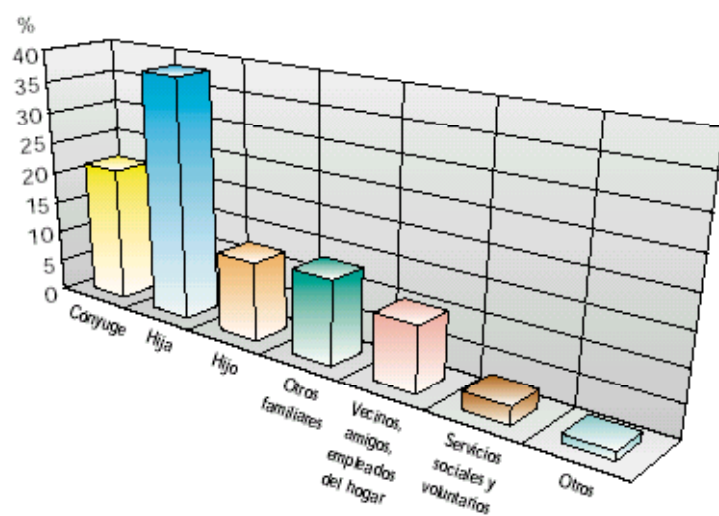


Figura D.4 – Persona principal en la ayuda a los mayores. España, 1998

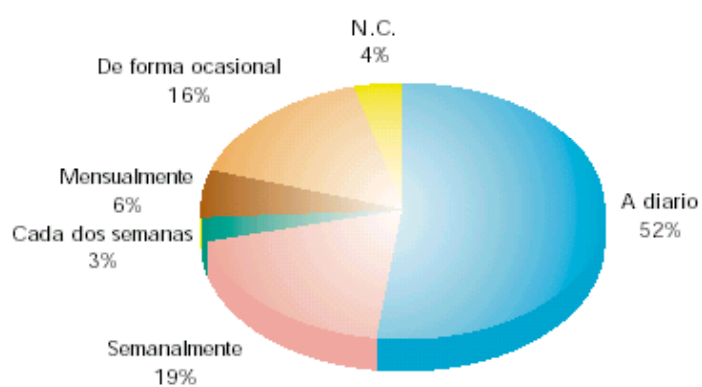


Figura D.5 – Frecuencia en la ayuda prestada. España, 1997



ANEXO E: PRESUPUESTO

E.1 INTRODUCCIÓN

En este apartado se presentan los gastos asociados al desarrollo del proyecto presentado en este Plan de Empresa. Los gastos aquí mencionados son los directamente originados por el proyecto y los precios tanto de personal como de material incluyen el IVA.

- Gastos de investigación y desarrollo: Son los gastos relativos al personal implicado en el desarrollo del proyecto.
- Gastos diversos: Son los gastos de material, desplazamientos y en general todos aquellos gastos que no sean los del personal implicado en el proyecto.

E.2 GASTOS DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

En este apartado se incluyen los gastos de las diferentes personas que han participado en la realización del proyecto.

- Ingeniero Superior Industrial como director de proyecto: responsable de la supervisión del proyecto
- Ingeniero Superior Industrial como ingeniero de desarrollo del proyecto: persona responsable del desarrollo del proyecto orientado y apoyado por el director de proyecto
- Administrativo: realizará básicamente tareas de mecanografiado y otras diversas relacionadas con el proyecto.

El sueldo del personal implicado en el proyecto se ha cuantificado por horas. A continuación se muestra una tabla con los costes del proyecto.



CONCEPTO	COSTE(euros/h)	Nº HORAS	COSTE TOTAL
Director Proyecto	60	25	1.500
Ingeniero Desarrollo	30	425	12.750
Administrativo	15	100	1.500
TOTAL			15.750

Tabla E.1 – Gasto relativo a personal de investigación y desarrollo

El gasto total relativo a investigación y desarrollo asciende a **15.750** euros.

E.3 GASTOS DIVERSOS

En este apartado se incluyen todos aquellos gastos del proyecto que no sean los del personal implicado en el proyecto, como son material, transporte, impresión de documentación, etc.

A continuación se muestra una tabla con todos los gastos

CONCEPTO	COSTE(euros)
Transportes	30
Documentación	36
Impresión de documentación	90
Material de oficina y fotocopias	240
TOTAL	369

Tabla E.2 – Gastos de material

El coste total de los gastos asciende a **396** euros.



E.4 GASTOS TOTALES DEL PROYECTO.

Los gastos totales del proyecto se muestran a continuación.

PARTIDA	COSTE(euros)
Desarrollo del Proyecto	15.750
Gastos diversos	396
TOTAL	16.146

Tabla E.3 – Gastos totales del proyecto



ANEXO F: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

F.1 SOCIEDAD PROPIETARIA

			AÑOS AMORT	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
GASTOS CONSTITUCIÓN	Precio	3.771,60	3,00	3.771,60								
		718,40		718,40								
	Pago (precio + IVA)	4.490,00		4.490,00								
	Cuota anual amortización			1.257,20	1.257,20	1.257,20						
	Amortización acumulada			1.257,20	2.514,40	3.771,60						
PROMOCIÓN	Precio	10.878,00	1,00	10.878,00								
	IVA (16%)	2.072,00		2.072,00								
	Pago (precio + IVA)	12.950,00		12.950,00								
	Cuota anual amortización			10.878,00	0,00	0,00						
	Amortización acumulada			10.878,00	0,00	0,00						
SOLAR	Precio	932.400,00	50,00	932.400,00								
	IVA (16%)	177.600,00		177.600,00								
	Pago (precio + IVA)	1.110.000,00		1.110.000,00								
	Cuota anual amortización			18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00	18.648,00
	Amortización acumulada			18.648,00	37.296,00	55.944,00	74.592,00	93.240,00	111.888,00	130.536,00	149.184,00	167.832,00
CONSTRUCCIÓN	Precio	2.615.760,00	25,00	2.615.760,00								
	IVA (16%)	498.240,00		498.240,00								
	Pago (precio + IVA)	3.114.000,00		3.114.000,00								
	Cuota anual amortización			104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40	104.630,40
	Amortización acumulada			104.630,40	209.260,80	313.891,20	418.521,60	523.152,00	627.782,40	732.412,80	837.043,20	941.673,60
EQUIPAMIENTO	Precio	264.761,25	5,00	264.761,25						100.800,00		
	IVA (16%)	50.430,71		50.430,71						19.200,00		
	Pago (precio + IVA)	315.191,97		315.191,97						120.000,00		
	Cuota anual amortización			52.952,25	52.952,25	52.952,25	52.952,25	52.952,25			20.160,00	20.160,00
	Amortización acumulada			52.952,25	105.904,50	158.856,75	211.809,00	264.761,25			20.160,00	40.320,00
ESTUDIO PROYECTO	Precio	12.600,00	3,00	12.600,00								
	IVA (16%)	2.400,00		2.400,00								
	Pago (precio + IVA)	15.000,00		15.000,00								
	Cuota anual amortización			4.200,00	4.200,00	4.200,00						
	Amortización acumulada			4.200,00	8.400,00	12.600,00						
VALOR TOTAL				3.840.170,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.800,00	0,00	0,00
IMPORTE PAGADO				4.571.631,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00	0,00
IVA SOPORTADO			729.389,11	731.461,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.200,00	0,00	0,00
CUOTA AMORTIZACIÓN TOTAL				192.565,85	181.687,85	181.687,85	176.230,65	176.230,65	123.278,40	123.278,40	143.438,40	143.438,40
AMORTIZACIÓN GASTOS CONSTITUCIÓN				1.257,20	1.257,20	1.257,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN COSTES DEL PROYECTO				4.200,00	4.200,00	4.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD				10.878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN ANUAL ACTIVOS				176.230,65	176.230,65	176.230,65	176.230,65	176.230,65	123.278,40	123.278,40	143.438,40	143.438,40

Tabla F.1 - Inversiones



		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
SALDO INICIAL			91.318,03	1.032.181,55	1.558.372,19	1.730.071,94	1.768.800,63	1.724.692,74	1.627.843,95	1.374.521,71	1.197.593,12	1.003.879,05
COBROS												
	VENTAS	0,00	350.000,00	700.000,00	950.000,00	978.500,00	1.007.855,00	1.038.090,65	1.069.233,37	1.101.310,37	1.134.349,68	1.168.380,17
	APORTACIONES	4.650.000,00										
	TOTAL COBROS	4.650.000,00	350.000,00	700.000,00	950.000,00	978.500,00	1.007.855,00	1.038.090,65	1.069.233,37	1.101.310,37	1.134.349,68	1.168.380,17
PAGOS		0,00										
	COMPRAS	0,00	16.920,00	17.512,20	18.125,13	18.759,51	19.416,09	20.095,65	20.799,00	21.526,97	22.280,41	23.060,22
	SUELDOS	0,00										
	SS	0,00										
	OTROS GASTOS	4.490,00										
	SUMINISTROS	0,00										
	DEVOLUCION PRESTAMO	0,00	103.230,60	103.230,60	564.765,00	564.765,00	564.765,00	564.765,00	564.765,00	564.765,00	564.765,00	0,00
	IMP SOC			10.191,56	130.533,81	289.916,74	404.116,49	489.318,20	574.588,49	641.767,52	690.542,60	734.836,87
	ADQUISICIÓN DE ACTIVOS	4.554.191,97							100.000,00			
	TOTAL PAGOS	4.558.681,97	120.150,60	130.934,36	713.423,93	873.441,25	988.297,58	1.074.178,85	1.260.152,49	1.228.059,48	1.277.588,01	757.897,10
	DIFERENCIA IVA	729.389,11	-24.500,00	-49.000,00	-66.500,00	-68.495,00	-70.549,85	-72.666,35	-58.846,34	-77.091,73	-79.404,48	-81.786,61
	LIQUIDACION IVA	0,00	711.014,11	-42.875,00	-62.125,00	-67.996,25	-70.036,14	-72.137,22	-62.301,34	-72.530,38	-78.826,29	-81.191,08
SALDO TESORERÍA		91.318,03	1.032.181,55	1.558.372,19	1.730.071,94	1.768.800,63	1.724.692,74	1.627.843,95	1.374.521,71	1.197.593,12	1.003.879,05	1.224.409,46

Tabla F.2 – Plan Tesorería

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
RESULTADO AÑO ANTERIOR		18.927,19	242.419,93	538.416,81	750.502,06	908.733,81	1.067.092,91	1.191.853,96	1.282.436,25	1.364.697,05
INGRESOS ALQUILER	325.500,00	651.000,00	883.500,00	914.422,50	946.427,29	979.552,24	1.013.836,57	1.049.320,85	1.086.047,08	1.124.058,73
PRESTAMO	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60	103.230,60
IMPUESTOS	16.920,00	17.512,20	18.125,13	18.759,51	19.416,09	20.095,65	20.799,00	21.526,97	22.280,41	23.060,22
RESULTADOS EXPLOTACION	205.349,40	549.184,39	1.004.564,20	1.330.849,20	1.574.282,66	1.764.959,80	1.956.899,88	2.116.417,25	2.242.972,32	2.362.464,96
AMORTIZACIONES	176.230,65	176.230,65	176.230,65	176.230,65	176.230,65	123.278,40	123.278,40	143.438,40	143.438,40	143.438,40
RESULTADO NETO EXPLOTACION	29.118,75	372.953,74	828.333,55	1.154.618,55	1.398.052,01	1.641.681,40	1.833.621,48	1.972.978,85	2.099.533,92	2.219.026,56
IMPUESTO SOCIEDADES	10.191,56	130.533,81	289.916,74	404.116,49	489.318,20	574.588,49	641.767,52	690.542,60	734.836,87	776.659,29
RESULTADO DESPUÉS IMPUESTOS	18.927,19	242.419,93	538.416,81	750.502,06	908.733,81	1.067.092,91	1.191.853,96	1.282.436,25	1.364.697,05	1.442.367,26

Tabla F.3 – Perdidas y Ganancias



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	18.927,19
Edificios	2.615.760,00		1.418.927,19
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-176.230,65		
	3.653.062,20		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	3.250.000,00
Tesorería	1.032.181,55	CREDITORES A CP	
	1.032.181,55	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	6.125,00
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	10.191,56
			3.266.316,56
TOTAL	4.685.243,75		4.685.243,75

Tabla F.4 – Balance Sociedad Propietaria año 1



BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 2		SOCIEDAD PROPIETARIA	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	242.419,93
Edificios	2.615.760,00		1.642.419,93
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-352.461,30		
	3.476.831,55		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	3.250.000,00
Tesorería	1.558.372,19	CREDITORES A CP	
	1.558.372,19	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	12.250,00
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	130.533,81
			3.392.783,81
TOTAL	5.035.203,74		5.035.203,74

Tabla F.5 – Balance Sociedad Propietaria año 2



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 3</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	538.416,81
Edificios	2.615.760,00		1.938.416,81
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-528.691,95		
	3.300.600,90		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	2.785.714,29
Tesorería	1.730.071,94	CREDITORES A CP	
	1.730.071,94	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	16.625,00
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	289.916,74
			3.092.256,03
TOTAL	5.030.672,84		5.030.672,84

Tabla F.6 – Balance Sociedad Propietaria año 3



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 4</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	750.502,06
Edificios	2.615.760,00		2.150.502,06
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-704.922,60		
	3.124.370,25		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	2.321.428,58
Tesorería	1.768.800,63	CREDITORES A CP	
	1.768.800,63	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	17.123,75
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	404.116,49
			2.742.668,82
TOTAL	4.893.170,88		4.893.170,88

Tabla F.7 – Balance Sociedad Propietaria año 4



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 5</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	908.733,81
Edificios	2.615.760,00		2.308.733,81
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-881.153,25		
	2.948.139,60		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	1.857.142,87
Tesorería	1.724.692,74	CREDITORES A CP	
	1.724.692,74	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	17.637,46
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	489.318,20
			2.364.098,54
TOTAL	4.672.832,34		4.672.832,34

Tabla F.8 – Balance Sociedad Propietaria año 5



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 6</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	1.067.092,91
Edificios	2.615.760,00		2.467.092,91
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	264.761,25		
Amortización acumulada	-1.004.431,65		
	2.824.861,20		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	1.392.857,16
Tesorería	1.627.843,95	CREDITORES A CP	
	1.627.843,95	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	18.166,59
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	574.588,49
			1.985.612,23
TOTAL	4.452.705,15		4.452.705,14

Tabla F.9 – Balance Sociedad Propietaria año 6



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 7</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	1.191.853,96
Edificios	2.615.760,00		2.591.853,96
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	365.561,25		
Amortización acumulada	-1.127.710,05		
	2.802.382,80		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	928.571,45
Tesorería	1.374.521,71	CREDITORES A CP	
	1.374.521,71	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	14.711,58
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	641.767,52
			1.585.050,55
TOTAL	4.176.904,51		4.176.904,51

Tabla F.10 – Balance Sociedad Propietaria año 7



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 8</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	1.282.436,25
Edificios	2.615.760,00		2.682.436,25
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	365.561,25		
Amortización acumulada	-1.271.148,45		
	2.658.944,40		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	464.285,74
Tesorería	1.197.593,12	CREDITORES A CP	
	1.197.593,12	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	19.272,93
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	690.542,60
			1.174.101,27
TOTAL	3.856.537,52		3.856.537,52

Tabla F.11 – Balance Sociedad Propietaria año 8



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 9</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	1.364.697,05
Edificios	2.615.760,00		2.764.697,05
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	365.561,25		
Amortización acumulada	-1.414.586,85		
	2.515.506,00		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	
Tesorería	1.003.879,05	CREDITORES A CP	
	1.003.879,05	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	19.851,12
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	734.836,87
			754.687,99
TOTAL	3.519.385,05		3.519.385,04

Tabla F.12 – Balance Sociedad Propietaria año 9



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 10</u>		<u>SOCIEDAD PROPIETARIA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	1.400.000,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
Terrenos	932.400,00	Resultado neto ejercicio	1.442.367,26
Edificios	2.615.760,00		2.842.367,26
Coste proyecto	12.600,00		
Mobiliario	365.561,25		
Amortización acumulada	-1.558.025,25		
	2.372.067,60		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES LP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Préstamo LP	
Tesorería	1.224.409,46	CREDITORES A CP	
	1.224.409,46	Proveedores	
		Hacienda acreedora de IVA	19.272,93
		Hacienda acreedora de Imp. Soc	734.836,87
			754.109,80
TOTAL	3.596.477,06		3.596.477,06

Tabla F.13 – Balance Sociedad Propietaria año 10



F. 2 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO ESTÁNDAR

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes residencia	40	80	95	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes pisos	7	15	27	31	31	31	31	31	31	31
COMPRAS	57.640,80	120.585,78	160.277,54	171.326,18	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
IVA 16%	10.979,20	22.968,72	30.529,06	32.633,56	33.775,73	34.957,88	36.181,41	37.447,76	38.758,43	40.114,98
TOTAL	68.620,00	143.554,50	190.806,60	203.959,74	211.098,33	218.486,77	226.133,81	234.048,49	242.240,19	250.718,60

Tabla F.14 – Gastos alimentación sociedad explotadora. Caso estándar

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes Residencia	40	80	95	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes Pisos	7	15	27	31	31	31	31	31	31	31
GASTOS EXTERIORES										
Residencia	16.128,00	34.553,43	42.468,33	43.954,72	45.493,14	47.085,40	48.733,38	50.439,05	52.204,42	54.031,57
IVA	3.072,00	6.581,61	8.089,21	8.372,33	8.665,36	8.968,65	9.282,55	9.607,44	9.943,70	10.291,73
Pisos	4.374,72	10.042,09	18.708,42	22.231,84	23.009,95	23.815,30	24.648,83	25.511,54	26.404,45	27.328,60
IVA	833,28	1.912,78	3.563,51	4.234,64	4.382,85	4.536,25	4.695,02	4.859,34	5.029,42	5.205,45
Residencia	19.200,00	41.135,04	50.557,54	52.327,05	54.158,50	56.054,04	58.015,93	60.046,49	62.148,12	64.323,30
Pisos	5.208,00	11.954,87	22.271,92	26.466,47	27.392,80	28.351,54	29.343,85	30.370,88	31.433,86	32.534,05
MATERIAL LIMPIEZA										
IVA 16%	15.120,00	16.196,92	17.957,82	20.607,01	24.474,66	30.085,61	38.277,29	50.403,89	68.695,32	96.901,54
	2.880,00	3.085,13	3.420,54	3.925,14	4.661,84	5.730,59	7.290,91	9.600,74	13.084,82	18.457,44
	18.000,00	19.282,05	21.378,35	24.532,15	29.136,50	35.816,20	45.568,21	60.004,63	81.780,15	115.358,98
MATERIAL OFICINAS Y CURAS										
IVA 16%	3.024,00	3.239,38	3.591,56	4.121,40	4.894,93	6.017,12	7.655,46	10.080,78	13.739,06	19.380,31
	576,00	617,03	684,11	785,03	932,37	1.146,12	1.458,18	1.920,15	2.616,96	3.691,49
	3.600,00	3.856,41	4.275,67	4.906,43	5.827,30	7.163,24	9.113,64	12.000,93	16.356,03	23.071,80
PUBLICIDAD										
IVA 16%	260,40	270,82	281,65	292,91	304,63	316,82	329,49	342,67	356,38	370,63
	49,60	51,58	53,65	55,79	58,02	60,35	62,76	65,27	67,88	70,60
	310,00	322,40	335,30	348,71	362,66	377,16	392,25	407,94	424,26	441,23
IAE										
	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
TOTAL	42.668,40	72.642,78	94.489,46	103.618,59	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
IVA	625,60	668,61	737,75	840,82	990,39	1.206,46	1.520,94	1.985,42	2.684,85	3.762,08
TOTAL + IVA	43.294,00	73.311,39	95.227,22	104.459,41	111.982,82	121.745,07	134.778,42	152.750,09	178.403,35	216.349,04

Tabla F.15 – Gastos indirectos sociedad explotadora. Caso estándar



	SUELDO		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
		N° residentes	40,00	80,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
DIRECTOR	20.597,50	Sueldo bruto	17.655,00	18.272,93	18.912,48	19.574,41	20.259,52	20.968,60	21.702,50	22.462,09	23.248,26
		Pagás Extras	2.942,50	3.045,49	3.152,08	3.262,40	3.376,59	3.494,77	3.617,08	3.743,68	3.874,71
		Retención SS	1.129,92	1.169,47	1.210,40	1.252,76	1.296,61	1.341,99	1.388,96	1.437,57	1.487,89
		IRPF									
		Retención SS Empresa	5.473,05	5.664,61	5.862,87	6.068,07	6.280,45	6.500,27	6.727,78	6.963,25	7.206,96
		Gasto total	26.070,55	26.983,02	27.927,42	28.904,88	29.916,56	30.963,64	32.047,36	33.169,02	34.329,94
MÉDICO	17.535,00	Sueldo bruto	15.030,00	15.556,05	16.100,51	16.664,03	17.247,27	17.850,93	18.475,71	19.122,36	19.791,64
		Pagás Extras	2.505,00	2.592,68	2.683,42	2.777,34	2.874,55	2.975,15	3.079,28	3.187,06	3.298,61
		Retención SS	961,92	995,59	1.030,43	1.066,50	1.103,83	1.142,46	1.182,45	1.223,83	1.266,66
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	4.659,30	4.822,38	4.991,16	5.165,85	5.346,65	5.533,79	5.727,47	5.927,93	6.135,41
		Gasto total	22.194,30	22.971,10	23.775,09	24.607,22	25.468,47	26.359,87	27.282,46	28.237,35	29.225,65
ENFERMERAS	15.313,84	Sueldo bruto	13.126,15	13.585,57	14.061,06	14.553,20	15.062,56	15.589,75	16.135,39	16.700,13	17.284,64
		Pagás Extras	2.187,69	2.264,26	2.343,51	2.425,53	2.510,43	2.598,29	2.689,23	2.783,36	2.880,77
		Retención SS	840,07	869,48	899,91	931,40	964,00	997,74	1.032,67	1.068,81	1.106,22
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	4.069,11	4.211,53	4.358,93	4.511,49	4.669,39	4.832,82	5.001,97	5.177,04	5.358,24
		Gasto total	19.382,95	19.931,84	20.603,98	21.310,63	22.042,98	22.800,76	23.584,65	24.393,33	25.227,67
FISIOTERAPEUTA	14.220,02	Sueldo bruto	12.188,59	12.615,19	13.056,72	13.513,71	13.986,69	14.476,22	14.982,89	15.507,29	16.050,05
		Pagás Extras	2.031,43	2.102,53	2.176,12	2.252,28	2.331,11	2.412,70	2.497,15	2.584,55	2.675,01
		Retención SS	780,07	807,37	835,63	864,88	895,15	926,48	958,91	992,47	1.027,20
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	3.778,46	3.910,71	4.047,58	4.189,25	4.335,87	4.487,63	4.644,70	4.807,26	4.975,51
		Gasto total	17.998,49	18.630,93	19.280,43	19.955,24	20.653,68	21.376,56	22.124,74	22.899,10	23.700,57
GOBERNANTA	11.758,84	Sueldo bruto	10.079,00	10.431,77	10.796,88	11.174,77	11.565,89	11.970,70	12.398,67	12.833,31	13.272,12
		Pagás Extras	1.679,93	1.738,63	1.799,48	1.862,46	1.927,65	1.995,12	2.064,94	2.137,22	2.212,02
		Retención SS	645,05	667,63	691,00	715,19	740,22	766,12	792,94	820,69	849,42
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	3.124,49	3.233,85	3.347,03	3.464,18	3.585,43	3.710,92	3.840,80	3.975,23	4.114,36
		Gasto total	14.883,33	15.404,25	15.943,39	16.501,41	17.078,96	17.676,73	18.295,41	18.935,75	19.598,50
MANTENIMIENTO	11.518,23	Sueldo bruto	9.872,77	10.218,32	10.575,96	10.946,12	11.329,23	11.725,76	12.136,16	12.560,92	13.000,56
		Pagás Extras	1.645,46	1.703,05	1.762,66	1.824,35	1.888,21	1.954,29	2.022,69	2.093,49	2.166,76
		Retención SS	631,86	653,97	676,86	700,55	725,07	750,45	776,71	803,90	832,04
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	3.060,56	3.167,68	3.278,55	3.393,30	3.512,06	3.634,98	3.762,21	3.893,89	4.030,17
		Gasto total	14.578,79	15.089,05	15.617,17	16.163,77	16.729,50	17.315,03	17.921,06	18.548,30	19.197,49
ADMINISTRACION	11.518,23	Sueldo bruto	9.872,77	10.218,32	10.575,96	10.946,12	11.329,23	11.725,76	12.136,16	12.560,92	13.000,56
		Pagás Extras	1.645,46	1.703,05	1.762,66	1.824,35	1.888,21	1.954,29	2.022,69	2.093,49	2.166,76
		Retención SS	631,86	653,97	676,86	700,55	725,07	750,45	776,71	803,90	832,04
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	3.060,56	3.167,68	3.278,55	3.393,30	3.512,06	3.634,98	3.762,21	3.893,89	4.030,17
		Gasto total	14.578,79	15.089,05	15.617,17	16.163,77	16.729,50	17.315,03	17.921,06	18.548,30	19.197,49
GEROCULTORES	11.333,14	Sueldo bruto	9.714,12	10.054,11	10.406,01	10.770,22	11.147,18	11.537,33	11.941,13	12.359,07	12.791,64
		Pagás Extras	1.619,03	1.675,69	1.734,33	1.795,04	1.857,86	1.922,89	1.990,19	2.059,85	2.131,94
		Retención SS	621,70	643,46	665,98	689,29	713,42	738,39	764,23	790,98	818,67
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	3.011,35	3.116,78	3.225,86	3.338,77	3.455,62	3.576,57	3.701,75	3.831,31	3.965,41
		Gasto total	14.344,52	14.846,58	15.366,21	15.904,02	16.460,66	17.036,79	17.633,07	18.250,23	18.888,99
PORTERO/RECEPCION	11.134,21	Sueldo bruto	9.543,61	9.877,64	10.223,36	10.581,17	10.951,51	11.334,82	11.731,54	12.142,14	12.567,11
		Pagás Extras	1.590,60	1.646,27	1.703,89	1.763,53	1.825,25	1.889,14	1.955,26	2.023,69	2.094,52
		Retención SS	610,79	632,17	654,29	677,20	700,90	725,43	750,82	777,10	804,30
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	2.958,52	3.062,07	3.169,24	3.280,16	3.394,97	3.513,79	3.636,78	3.764,06	3.895,81
		Gasto total	14.092,73	14.585,98	15.096,49	15.624,87	16.171,74	16.737,75	17.323,57	17.929,89	18.557,44
COCINEROS	11.134,21	Sueldo bruto	9.543,61	9.877,64	10.223,36	10.581,17	10.951,51	11.334,82	11.731,54	12.142,14	12.567,11
		Pagás Extras	1.590,60	1.646,27	1.703,89	1.763,53	1.825,25	1.889,14	1.955,26	2.023,69	2.094,52
		Retención SS	610,79	632,17	654,29	677,20	700,90	725,43	750,82	777,10	804,30
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	2.958,52	3.062,07	3.169,24	3.280,16	3.394,97	3.513,79	3.636,78	3.764,06	3.895,81
		Gasto total	14.092,73	14.585,98	15.096,49	15.624,87	16.171,74	16.737,75	17.323,57	17.929,89	18.557,44
LAVANDERIA	10.272,63	Sueldo bruto	8.805,11	9.113,29	9.432,25	9.762,38	10.104,06	10.457,71	10.823,73	11.202,56	11.594,65
		Pagás Extras	1.467,52	1.518,88	1.572,04	1.627,06	1.684,01	1.742,95	1.803,95	1.867,09	1.932,44
		Retención SS	563,53	583,25	603,66	624,79	646,66	669,29	692,72	716,96	742,06
		IRPF	0,00								
		Retención SS Empresa	2.729,58	2.825,12	2.924,00	3.026,34	3.132,26	3.241,89	3.355,36	3.472,79	3.594,34
		Gasto total	13.002,21	13.457,29	13.928,29	14.415,78	14.920,33	15.442,55	15.983,04	16.542,44	17.121,43
LIMPIEZA	10.272,63	Sueldo bruto	8.805,11	9.113,29	9.432,25	9.762,38	10.104,06	10.457,71	10.823,73	11.202,56	11.594,65

Tabla F.16 – RRHH individual sociedad explotadora



	SUELDO		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
		N° residentes									
DIRECTOR	20.597,50	Sueldo bruto	17.655,00	18.272,93	18.912,48	19.574,41	20.259,52	20.968,60	21.702,50	22.462,09	23.248,26
		Pagas Extras	2.942,50	3.045,49	3.152,08	3.262,40	3.376,59	3.494,77	3.617,08	3.743,68	3.874,71
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	5.473,05	5.664,61	5.862,87	6.068,07	6.280,45	6.500,27	6.727,78	6.963,25	7.206,96
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MÉDICO	17.535,00	Sueldo bruto	15.030,00	15.556,05	16.100,51	16.664,03	17.247,27	17.850,83	18.475,71	19.122,36	19.791,64
		Pagas Extras	2.505,00	2.592,68	2.683,42	2.777,34	2.874,55	2.975,15	3.079,26	3.187,06	3.298,61
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	4.659,30	4.822,38	4.991,16	5.165,85	5.346,65	5.533,79	5.727,47	5.927,93	6.135,41
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENFERMERAS	15.313,84	Sueldo bruto	13.126,15	13.585,57	14.061,06	14.553,20	15.062,56	15.589,75	16.135,39	16.700,13	17.284,64
		Pagas Extras	2.187,69	2.264,26	2.343,51	2.425,53	2.510,43	2.598,29	2.689,23	2.783,36	2.880,77
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	4.069,11	4.211,53	4.358,93	4.511,49	4.669,39	4.832,82	5.001,97	5.177,04	5.358,24
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FISIOTERAPEUTA	14.220,02	Sueldo bruto	12.188,59	12.615,19	13.056,72	13.513,71	13.986,69	14.476,22	14.982,89	15.507,29	16.050,05
		Pagas Extras	2.031,43	2.102,53	2.176,12	2.252,28	2.331,11	2.412,70	2.497,15	2.584,55	2.675,01
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	3.778,46	3.910,71	4.047,58	4.189,25	4.335,87	4.487,63	4.644,70	4.807,26	4.975,51
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GOBERNANTA	11.758,84	Sueldo bruto	10.079,00	10.431,77	10.796,88	11.174,77	11.565,89	11.970,70	12.389,67	12.823,31	13.272,12
		Pagas Extras	1.679,83	1.738,63	1.799,48	1.862,46	1.927,65	1.995,12	2.064,94	2.137,22	2.212,02
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	3.124,49	3.233,85	3.347,03	3.464,18	3.585,43	3.710,82	3.840,80	3.975,23	4.114,36
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MANTENIMIENTO	11.518,23	Sueldo bruto	9.872,77	10.218,32	10.575,96	10.946,12	11.329,23	11.725,76	12.136,16	12.560,92	13.000,56
		Pagas Extras	1.645,46	1.703,05	1.762,66	1.824,35	1.888,21	1.954,29	2.022,69	2.093,49	2.166,76
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	3.060,56	3.167,68	3.278,55	3.393,30	3.512,06	3.634,98	3.762,21	3.893,89	4.030,17
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ADMINISTRACION	11.518,23	Sueldo bruto	9.872,77	10.218,32	10.575,96	10.946,12	11.329,23	11.725,76	12.136,16	12.560,92	13.000,56
		Pagas Extras	1.645,46	1.703,05	1.762,66	1.824,35	1.888,21	1.954,29	2.022,69	2.093,49	2.166,76
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	3.060,56	3.167,68	3.278,55	3.393,30	3.512,06	3.634,98	3.762,21	3.893,89	4.030,17
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GEROCULTORES	11.333,14	Sueldo bruto	145.711,80	251.352,86	301.774,24	312.336,34	323.268,11	334.582,49	346.292,88	358.413,13	370.957,59
		Pagas Extras	24.285,30	41.892,14	50.295,71	52.056,06	53.878,02	55.763,75	57.715,48	59.735,52	61.826,26
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	45.170,66	77.919,39	93.550,01	96.824,26	100.213,11	103.720,57	107.350,79	111.108,07	114.996,85
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PORTERO/RECEPCION	11.134,21	Sueldo bruto	28.630,84	29.632,92	30.670,07	31.743,52	32.854,54	34.004,45	35.194,61	36.426,42	37.701,34
		Pagas Extras	4.771,81	4.938,82	5.111,68	5.290,59	5.475,76	5.667,41	5.865,77	6.071,07	6.283,56
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	8.875,56	9.186,20	9.507,72	9.840,49	10.184,91	10.541,38	10.910,33	11.292,19	11.687,42
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COCINEROS	11.134,21	Sueldo bruto	19.087,22	29.632,92	30.670,07	31.743,52	32.854,54	34.004,45	35.194,61	36.426,42	37.701,34
		Pagas Extras	3.181,20	4.938,82	5.111,68	5.290,59	5.475,76	5.667,41	5.865,77	6.071,07	6.283,56
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	5.917,04	9.186,20	9.507,72	9.840,49	10.184,91	10.541,38	10.910,33	11.292,19	11.687,42
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LAVANDERIA	10.272,63	Sueldo bruto	8.805,11	18.226,57	18.864,50	19.524,76	20.208,13	20.915,41	21.647,45	22.405,11	23.189,29
		Pagas Extras	1.467,52	3.037,76	3.144,08	3.254,13	3.368,02	3.485,90	3.607,91	3.734,19	3.864,88
		Retención SS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IRPF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Retención SS Empresa	2.729,58	5.650,24	5.848,00	6.052,68	6.264,52	6.483,78	6.710,71	6.945,58	7.188,68
		Gasto total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIMPIEZA	10.272,63	Sueldo bruto	26.415,32	27.339,86	28.296,76	29.287,14	30.312,19	31.373,12	32.471,18	33.607,67	34.783,94

Tabla F.17 – RRHH global sociedad explotadora

		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
RESIDENCIA	N° residentes	40,00	80,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
	Precio 1/2	1.800,00	1.863,00	1.928,21	1.995,69	2.065,54	2.137,84	2.212,66	2.290,10	2.370,26	2.453,22
	Ingresos	864.000,00	1.788.480,00	2.082.461,40	2.155.347,55	2.230.784,71	2.308.862,18	2.389.672,35	2.473.310,89	2.559.876,77	2.649.472,45
PISOS	N° residentes	7,00	15,00	27,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
	Precio 1/2	900,00	931,50	964,10	997,85	1.032,77	1.068,92	1.106,33	1.145,05	1.185,13	1.226,61
	Ingresos	75.600,00	167.670,00	312.369,21	371.198,74	384.190,70	397.637,38	411.554,68	425.959,10	440.867,67	456.298,03
INGRESOS TOTALES		939.600,00	1.956.150,00	2.394.830,61	2.526.546,29	2.614.975,41	2.706.499,55	2.801.227,04	2.899.269,98	3.000.744,43	3.105.770,49

Tabla F.18 – Ingresos sociedad explotadora. Caso estándar



[illegible]

Tabla F.19 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 1



Tabla F.20 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 2



[illegible]

Tabla F.21 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 3



Tabla F.22 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 4



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>						<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>					
ACTIVO						PASIVO					
INMOBILIZADO						FONDOS PROPIOS					
GASTOS ESTABLECIMIENTO						Capital social			242.950,00		
Gastos constitución			3.771,60			Reservas			818.100,43		
						Resultado negativo ejercicios anteriores					
						Resultado neto ejercicio			338.945,35		
									1.399.995,78		
			3.771,60			EXIGIBLE					
ACTIVO CIRCULANTE						CREDITORES A CP					
Hacienda deudora de IVA						Proveedores			24.026,25		
Hacienda deudora de Imp. Soc						Hacienda acreedora de IVA			17.216,56		
Tesorería			1.619.976,02			Hacienda acreedora de Imp. Soc			182.509,03		
			1.619.976,02						223.751,85		
TOTAL						TOTAL					
			1.623.747,62						1.623.747,63		

Tabla F.23 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 5



Tabla F.24 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 6



[illegible]

Tabla F.25 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar



Tabla F.26 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 8



[illegible]

Tabla F.27 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar año 9



Tabla F.28 – Balance Sociedad Explotadora Caso estándar



F. 3 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO PESIMISTA

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes residencia	32	64	80	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes pisos	6	12	22	25	31	31	31	31	31	31
COMPRAS	46.603,20	96.468,62	134.002,53	163.167,79	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
IVA 16%	8.876,80	18.374,98	25.524,29	31.079,58	33.775,73	34.957,88	36.181,41	37.447,76	38.758,43	40.114,98
TOTAL	55.480,00	114.843,60	159.526,83	194.247,37	211.098,33	218.486,77	226.133,81	234.048,49	242.240,19	250.718,60

Tabla F.29 – Gastos Alimentación

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes Residencia	32	64	80	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes Pisos	6	12	22	25	31	31	31	31	31	31
GASTOS EXTERIORES										
Residencia	12.902,40	27.642,75	35.762,80	43.954,72	45.493,14	47.085,40	48.733,38	50.439,05	52.204,42	54.031,57
IVA	2.457,60	5.265,29	6.811,96	8.372,33	8.665,36	8.968,65	9.282,55	9.607,44	9.943,70	10.291,73
Pisos	3.749,76	8.033,67	15.243,90	17.928,90	23.009,95	23.815,30	24.648,83	25.511,54	26.404,45	27.328,60
IVA	714,24	1.530,22	2.903,60	3.415,03	4.382,85	4.536,25	4.695,02	4.859,34	5.029,42	5.205,45
Residencia	15.360,00	32.908,03	42.574,77	52.327,05	54.158,50	56.054,04	58.015,93	60.046,49	62.148,12	64.323,30
Pisos	4.464,00	9.563,90	18.147,49	21.343,93	27.392,80	28.351,54	29.343,85	30.370,88	31.433,86	32.534,05
MATERIAL LIMPIEZA										
IVA 16%	15.120,00	16.196,92	17.957,82	20.607,01	24.474,66	30.085,61	38.277,29	50.403,89	68.695,32	96.901,54
	2.880,00	3.085,13	3.420,54	3.925,14	4.661,84	5.730,59	7.290,91	9.600,74	13.084,82	18.457,44
	18.000,00	19.282,05	21.378,35	24.532,15	29.136,50	35.816,20	45.568,21	60.004,63	81.780,15	115.358,98
MATERIAL OFICINAS Y CURAS										
IVA 16%	3.024,00	3.239,38	3.591,56	4.121,40	4.894,93	6.017,12	7.655,46	10.080,78	13.739,06	19.380,31
	576,00	617,03	684,11	785,03	932,37	1.146,12	1.458,18	1.920,15	2.616,96	3.691,49
	3.600,00	3.856,41	4.275,67	4.906,43	5.827,30	7.163,24	9.113,64	12.000,93	16.356,03	23.071,80
PUBLICIDAD										
IVA 16%	260,40	270,82	281,65	292,91	304,63	316,82	329,49	342,67	356,38	370,63
	49,60	51,58	53,65	55,79	58,02	60,35	62,76	65,27	67,88	70,60
	310,00	322,40	335,30	348,71	362,66	377,16	392,25	407,94	424,26	441,23
IAE										
	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
TOTAL	38.084,40	62.024,79	82.382,26	98.496,04	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
IVA	625,60	668,61	737,75	840,82	990,39	1.206,46	1.520,94	1.985,42	2.684,85	3.762,08
TOTAL + IVA	38.710,00	62.693,40	83.120,02	99.336,87	111.982,82	121.745,07	134.778,42	152.750,09	178.403,35	216.349,04

Tabla F.30 – Gastos Indirectos sociedad explotadora. Caso pesimista

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
RESIDENCIA										
Nº residentes	32,00	64,00	80,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
Precio 1/2	1.800,00	1.863,00	1.928,21	1.995,69	2.065,54	2.137,84	2.212,66	2.290,10	2.370,26	2.453,22
Ingresos	691.200,00	1.430.784,00	1.851.076,80	2.275.089,08	2.354.717,20	2.437.132,30	2.522.431,93	2.610.717,05	2.702.092,14	2.796.665,37
PISOS										
Nº residentes	6,00	12,00	22,00	25,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
Precio 1/2	900,00	931,50	964,10	997,85	1.032,77	1.068,92	1.106,33	1.145,05	1.185,13	1.226,61
Ingresos	64.800,00	134.136,00	254.523,06	299.353,83	384.190,70	397.637,38	411.554,68	425.959,10	440.867,67	456.298,03
INGRESOS TOTALES	756.000,00	1.564.920,00	2.105.599,86	2.574.442,91	2.738.907,90	2.834.769,67	2.933.986,61	3.036.676,14	3.142.959,81	3.252.963,40

Tabla F.31 – Ingresos sociedad explotadora. Caso pesimista



	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
INGRESOS	703.080,00	1.455.375,60	1.958.207,87	2.394.231,90	2.547.184,35	2.636.335,80	2.728.607,55	2.824.108,81	2.922.952,62	3.025.255,96
GASTOS EXPLOTACION	46.603,20	96.468,62	134.002,53	163.167,79	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
GASTOS ALQUILER	325.500,00	651.000,00	883.500,00	910.005,00	937.305,15	965.424,30	994.387,03	1.024.218,64	1.054.945,20	1.086.593,56
GASTOS INDIRECTOS	38.084,40	62.024,79	82.382,26	98.496,04	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
OTROS GASTOS		15.004,29								
IAE	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
SUELDOS	455.254,84	655.210,59	743.677,27	771.808,12	799.012,51	826.995,32	855.941,73	885.899,84	916.906,34	948.998,07
RESULTADOS EXPLOTACION	-163.459,72	-25.429,98	113.548,52	449.657,67	521.454,38	538.751,40	553.971,62	565.527,65	570.803,53	565.376,47
AMORTIZACIONES										
RESULTADO NETO EXPLOTACION	-163.459,72	-25.429,98	113.548,52	449.657,67	521.454,38	538.751,40	553.971,62	565.527,65	570.803,53	565.376,47
IMPUESTO SOCIEDADES	-57.210,90	-8.900,49	39.741,98	157.380,18	182.509,03	188.562,99	193.890,07	197.934,68	199.781,23	197.881,77
RESULTADO DESPUÉS IMPUESTOS	-106.248,82	-16.529,49	73.806,54	292.277,48	338.945,35	350.188,41	360.081,55	367.592,97	371.022,29	367.494,71

Tabla F.32 – Cuenta Pérdidas y Ganancias. Caso pesimista



[illegible]

Tabla F.33 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 1



Tabla F.34 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 2



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	
		Resultado negativo ejercicios anteriores	-122.778,31
		Resultado neto ejercicio	73.806,54
			193.978,23
	3.771,60		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Proveedores	18.032,07
Tesorería	258.624,76	Hacienda acreedora de IVA	10.644,07
	258.624,76	Hacienda acreedora de Imp. Soc	39.741,98
			68.418,12
TOTAL	262.396,36		262.396,36

Tabla F.35 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 3



Tabla F.36 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 4



[illegible]

Tabla F.37 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 5



Tabla F.38 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 6



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	1.055.217,78
		Resultado negativo ejercicios anteriores	-122.778,31
		Resultado neto ejercicio	360.081,55
			1.535.471,03
	3.771,60		
ACTIVO CIRCULANTE		EXIGIBLE	
Hacienda deudora de IVA		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de Imp. Soc		Proveedores	26.934,16
Tesorería	1.770.459,32	Hacienda acreedora de IVA	17.935,66
	1.770.459,32	Hacienda acreedora de Imp. Soc	193.890,07
			238.759,88
TOTAL	1.774.230,92		1.774.230,92

Tabla F.39 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 7



Tabla F.40 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 8



Tabla F.41 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista año 9



Tabla F.42 – Balance Sociedad Explotadora Caso pesimista



F. 4 SOCIEDAD EXPLOTADORA. CASO OPTIMISTA

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes residencia	48	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes pisos	8	18	31	31	31	31	31	31	31	31
COMPRAS	68.678,40	143.433,61	165.532,54	171.326,18	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
IVA 16%	13.081,60	27.320,69	31.530,01	32.633,56	33.775,73	34.957,88	36.181,41	37.447,76	38.758,43	40.114,98
TOTAL	81.760,00	170.754,30	197.062,55	203.959,74	211.098,33	218.486,77	226.133,81	234.048,49	242.240,19	250.718,60

Tabla F.43 – Gastos Alimentación

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Nº residentes Residencia	48	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Nº residentes Pisos	8	18	31	31	31	31	31	31	31	31
GASTOS EXTERIORES										
Residencia	19.353,60	41.032,20	42.468,33	43.954,72	45.493,14	47.085,40	48.733,38	50.439,05	52.204,42	54.031,57
IVA	3.686,40	7.815,66	8.089,21	8.372,33	8.665,36	8.968,65	9.282,55	9.607,44	9.943,70	10.291,73
Pisos	4.999,68	12.050,51	21.480,03	22.231,84	23.009,95	23.815,30	24.648,83	25.511,54	26.404,45	27.328,60
IVA	952,32	2.295,34	4.091,44	4.234,64	4.382,85	4.536,25	4.695,02	4.859,34	5.029,42	5.205,45
Residencia	23.040,00	48.847,86	50.557,54	52.327,05	54.158,50	56.054,04	58.015,93	60.046,49	62.148,12	64.323,30
Pisos	5.952,00	14.345,85	25.571,47	26.466,47	27.392,80	28.351,54	29.343,85	30.370,88	31.433,86	32.534,05
MATERIAL LIMPIEZA	15.120,00	16.196,92	17.957,82	20.607,01	24.474,66	30.085,61	38.277,29	50.403,89	68.695,32	96.901,54
IVA 16%	2.880,00	3.085,13	3.420,54	3.925,14	4.661,84	5.730,59	7.290,91	9.600,74	13.084,82	18.457,44
	18.000,00	19.282,05	21.378,35	24.532,15	29.136,50	35.816,20	45.568,21	60.004,63	81.780,15	115.358,98
MATERIAL OFICINAS Y CURAS	3.024,00	3.239,38	3.591,56	4.121,40	4.894,93	6.017,12	7.655,46	10.080,78	13.739,06	19.380,31
IVA 16%	578,00	617,03	684,11	785,03	932,37	1.146,12	1.458,18	1.920,15	2.616,96	3.691,49
	3.600,00	3.856,41	4.275,67	4.906,43	5.827,30	7.163,24	9.113,64	12.000,93	16.356,03	23.071,80
PUBLICIDAD	260,40	270,82	281,65	292,91	304,63	316,82	329,49	342,67	356,38	370,63
IVA 16%	49,60	51,58	53,65	55,79	58,02	60,35	62,76	65,27	67,88	70,60
	310,00	322,40	335,30	348,71	362,66	377,16	392,25	407,94	424,26	441,23
IAE	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
TOTAL	47.252,40	82.746,57	97.789,01	103.618,59	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
IVA	625,60	668,61	737,75	840,82	990,39	1.206,46	1.520,94	1.985,42	2.684,85	3.762,08
TOTAL + IVA	47.878,00	83.415,18	98.526,76	104.459,41	111.982,82	121.745,07	134.778,42	152.750,09	178.403,35	216.349,04

Tabla F.44 – Gastos Indirectos sociedad explotadora. Caso optimista



		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
RESIDENCIA	N° residentes	48,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
	Precio 1/2	1.800,00	1.863,00	1.928,21	1.995,69	2.065,54	2.137,84	2.212,66	2.290,10	2.370,26	2.453,22
	Ingresos	1.036.800,00	2.123.820,00	2.198.153,70	2.275.089,08	2.354.717,20	2.437.132,30	2.522.431,93	2.610.717,05	2.702.092,14	2.796.665,37
PISOS	N° residentes	8,00	18,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
	Precio 1/2	900,00	931,50	964,10	997,85	1.032,77	1.068,92	1.106,33	1.145,05	1.185,13	1.226,61
	Ingresos	86.400,00	201.204,00	358.646,13	371.198,74	384.190,70	397.637,38	411.554,68	425.959,10	440.867,67	456.298,03
INGRESOS TOTALES		1.123.200,00	2.325.024,00	2.556.799,83	2.646.287,82	2.738.907,90	2.834.769,67	2.933.986,61	3.036.676,14	3.142.959,81	3.252.963,40

Tabla F.45 – Ingresos sociedad explotadora. Caso optimista

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	1.044.576,00	2.162.272,32	2.377.823,84	2.461.047,68	2.547.184,35	2.636.335,80	2.728.607,55	2.824.108,81	2.922.952,62	3.025.255,96
GASTOS EXPLOTACION	68.678,40	143.433,61	165.532,54	171.326,18	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
GASTOS ALQUILER	325.500,00	651.000,00	883.500,00	910.005,00	937.305,15	965.424,30	994.387,03	1.024.218,64	1.054.945,20	1.086.593,56
GASTOS INDIRECTOS	47.252,40	82.746,57	97.789,01	103.618,59	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
OTROS GASTOS		15.004,29								
IAE	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
SUELDOS	455.254,84	655.210,59	743.677,27	771.808,12	799.012,51	826.995,32	855.941,73	885.899,84	916.906,34	948.998,07
RESULTADOS EXPLOTACION	146.793,08	613.779,98	486.227,74	503.192,51	521.454,38	538.751,40	553.971,62	565.527,65	570.803,53	565.376,47
AMORTIZACIONES										
RESULTADO NETO EXPLOTACION	146.793,08	613.779,98	486.227,74	503.192,51	521.454,38	538.751,40	553.971,62	565.527,65	570.803,53	565.376,47
IMPUESTO SOCIEDADES	51.377,58	214.822,99	170.179,71	176.117,38	182.509,03	188.562,99	193.890,07	197.934,68	199.781,23	197.881,77
RESULTADO DESPUES IMPUESTOS	95.415,50	398.956,98	316.048,03	327.075,13	338.945,35	350.188,41	360.081,55	367.592,97	371.022,29	367.494,71

Tabla F.46 – Cuenta Pérdidas y Ganancias. Caso optimista



BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1		SOCIEDAD EXPLOTADORA	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	0,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	95.415,50
			338.365,50
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	9.660,90
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	8.690,33
Tesorería	404.322,71	Hacienda acreedora de Imp. Soc	51.377,58
	404.322,71		69.728,81
TOTAL	408.094,31		408.094,31

Tabla F.47 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 1



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	95.415,50
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	398.956,98
			737.322,48
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	18.848,35
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	18.666,22
Tesorería	985.888,45	Hacienda acreedora de Imp. Soc	214.822,99
	985.888,45		252.337,56
TOTAL	989.660,05		989.660,05

Tabla F.48 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 2



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	494.372,48
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	316.048,03
			1.053.370,52
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	21.943,46
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	16.894,87
Tesorería	1.258.616,96	Hacienda acreedora de Imp. Soc	170.179,71
	1.258.616,96		209.018,04
TOTAL	1.262.388,56		1.262.388,56

Tabla F.49 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 3



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	810.420,52
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	327.075,13
			1.380.445,65
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	22.912,06
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	16.894,87
Tesorería	1.592.598,37	Hacienda acreedora de Imp. Soc	176.117,38
	1.592.598,37		215.924,31
TOTAL	1.596.369,97		1.596.369,96

Tabla F.50 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 4



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	1.137.495,65
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	338.945,35
			1.719.391,00
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	24.026,25
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	16.725,42
Tesorería	1.938.880,10	Hacienda acreedora de Imp. Soc	182.509,03
	1.938.880,10		223.260,71
TOTAL	1.942.651,70		1.942.651,70

Tabla F.51 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 5



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	1.476.441,00
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	350.188,41
			2.069.579,41
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	25.338,96
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	17.896,43
Tesorería	2.297.606,19	Hacienda acreedora de Imp. Soc	188.562,99
	2.297.606,19		231.798,38
TOTAL	2.301.377,79		2.301.377,79

Tabla F.52 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 6



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	1.826.629,41
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	360.081,55
			2.429.660,96
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	26.934,16
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	17.635,58
Tesorería	2.664.349,17	Hacienda acreedora de Imp. Soc	193.890,07
	2.664.349,17		238.459,81
TOTAL	2.668.120,77		2.668.120,77

Tabla F.53 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 7



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	2.186.710,96
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	367.592,97
			2.797.253,93
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	28.947,12
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	18.663,95
Tesorería	3.039.028,07	Hacienda acreedora de Imp. Soc	197.934,68
	3.039.028,07		245.545,74
TOTAL	3.042.799,67		3.042.799,68

Tabla F.54 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 8



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	2.554.303,93
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	371.022,29
			3.168.276,23
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	31.600,02
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	18.040,49
Tesorería	3.413.926,37	Hacienda acreedora de Imp. Soc	199.781,23
	3.413.926,37		249.421,75
TOTAL	3.417.697,97		3.417.697,98

Tabla F.55 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 9



<u>BALANCE 31 DICIEMBRE AÑO 1</u>		<u>SOCIEDAD EXPLOTADORA</u>	
ACTIVO		PASIVO	
INMOBILIZADO		FONDOS PROPIOS	
GASTOS ESTABLECIMIENTO		Capital social	242.950,00
Gastos constitución	3.771,60	Reservas	2.925.326,23
INMOBILIZADO MATERIAL		Resultado negativo ejercicios anteriores	0,00
		Resultado neto ejercicio	367.494,71
			3.535.770,93
		EXIGIBLE	
	3.771,60	CREDITORES LP	
		Préstamo LP	
ACTIVO CIRCULANTE		CREDITORES A CP	
Hacienda deudora de IVA		Proveedores	35.265,88
Hacienda deudora de Imp. Soc		Hacienda acreedora de IVA	18.603,94
Tesorería	3.783.750,92	Hacienda acreedora de Imp. Soc	197.881,77
	3.783.750,92		251.751,59
TOTAL	3.787.522,52		3.787.522,52

Tabla F.56 – Balance Sociedad Explotadora Caso optimista año 10



F.5 PRECIO MÍNIMO

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
INGRESOS	718.200,00	1.493.505,00	1.900.567,40	1.996.357,41	2.066.229,91	2.138.547,96	2.213.397,14	2.290.866,04	2.371.046,35	2.454.032,97
GASTOS EXPLOTACION	164.337,60	170.089,42	176.042,55	182.204,03	188.581,18	195.181,52	202.012,87	209.083,32	216.401,24	223.975,28
GASTOS ALQUILER	325.500,00	651.000,00	883.500,00	910.005,00	937.305,15	965.424,30	994.387,03	1.024.218,64	1.054.945,20	1.086.593,56
GASTOS INDIRECTOS	91.556,40	98.069,37	102.924,59	108.933,91	116.493,79	126.232,51	139.150,68	156.864,13	182.031,45	219.120,85
OTROS GASTOS		15.004,29								
IAE	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
SUELDOS	695.245,65	719.579,25	744.764,52	770.831,28	797.810,38	825.733,74	854.634,42	884.546,63	915.505,76	947.548,46
RESULTADOS EXPLOTACION	-559.536,93	-161.334,61	-7.761,54	23.285,90	24.942,14	24.878,60	22.114,86	15.056,04	1.065,42	-24.302,46
AMORTIZACIONES										
RESULTADO NETO EXPLOTACION	-559.536,93	-161.334,61	-7.761,54	23.285,90	24.942,14	24.878,60	22.114,86	15.056,04	1.065,42	-24.302,46
IMPUESTO SOCIEDADES	-195.837,93	-56.467,11	-2.716,54	8.150,06	8.729,75	8.707,51	7.740,20	5.269,61	372,90	-8.505,86
RESULTADO DESPUÉS IMPUESTOS	-363.699,01	-104.867,50	-5.045,00	15.135,83	16.212,39	16.171,09	14.374,66	9.786,42	692,53	-15.796,60

Tabla F.57 – Cuenta de Pérdidas y Ganancias para Precios Mínimos. Ocupación Estándar

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
INGRESOS	1.784.400,00	1.846.854,00	1.911.493,89	1.978.396,18	2.047.640,04	2.119.307,44	2.193.483,20	2.270.255,12	2.349.714,05	2.431.954,04
GASTOS EXPLOTACION	57.640,80	120.585,78	160.277,54	171.326,18	177.322,60	183.528,89	189.952,40	196.600,73	203.481,76	210.603,62
GASTOS ALQUILER	325.500,00	651.000,00	883.500,00	910.005,00	937.305,15	965.424,30	994.387,03	1.024.218,64	1.054.945,20	1.086.593,56
GASTOS INDIRECTOS	42.668,40	72.642,78	94.489,46	103.618,59	110.992,43	120.538,60	133.257,48	150.764,67	175.718,51	212.586,96
OTROS GASTOS		15.004,29								
IAE	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28	1.097,28
SUELDOS	455.254,84	655.210,59	743.677,27	771.808,12	799.012,51	826.995,32	855.941,73	885.899,84	916.906,34	948.998,07
RESULTADOS EXPLOTACION	902.238,68	331.313,28	28.452,34	20.541,01	21.910,08	21.723,05	18.847,28	11.673,95	-2.435,05	-27.925,45
AMORTIZACIONES										
RESULTADO NETO EXPLOTACION	902.238,68	331.313,28	28.452,34	20.541,01	21.910,08	21.723,05	18.847,28	11.673,95	-2.435,05	-27.925,45
IMPUESTO SOCIEDADES	315.783,54	115.959,65	9.958,32	7.189,35	7.668,53	7.603,07	6.596,55	4.085,88	-352,27	-9.773,91
RESULTADO DESPUÉS IMPUESTOS	586.455,14	215.353,63	18.494,02	13.351,66	14.241,55	14.119,98	12.250,73	7.588,07	-1.582,78	-18.151,54

Tabla F.58 – Cuenta de Pérdidas y Ganancias para Precios Mínimos. Ocupación mínima

